

Prima instanță: Jud. Călărași, M. Jugănari  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău:  
M. Ciugureanu, S. Arnăut, B. Bîrcă

**Republica Moldova**  
**Curtea Supremă de Justiție**

**DECIZIE**

22 februarie 2017

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit  
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președinte, judecătorul:  
judecătorii:

Valeriu Doagă  
Tamara Chișca- Doneva, Maria Ghervas  
Mariana Pitic, Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de Axentii Aurica și Cușnir Virginia,  
împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2014, prin care au  
fost respinse apelurile declarate de Axentii Aurica și Cușnir Virginia, fiind menținută  
hotărârea Judecătorei Călărași din 27 martie 2014,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL  
„ArmamilCom” în proces de insolvență împotriva ÎI „Diacon T.N.”, Axentii  
Aurica și Cușnir Virginia privind anularea antecontractului de vânzare – cumpărare a  
bunului imobil,

cererea reconvențională înaintată de Cușnir Virginia împotriva Auricai Axentii,  
SRL „Armamil-Com” în proces de insolvență și ÎI „Diacon T.N.” privind  
recunoașterea ca proprietar de bună credință asupra bunului imobil,

cererea de chemare în judecată conexă înaintată de Axentii Aurica împotriva  
Oficiului Cadastral Teritorial Călărași, filială a ÎS „Cadastru” privind anularea  
deciziei și obligarea înregistrării dreptului de posesie,

cererea de chemare în judecată conexă înaintată de Cușnir Virginia împotriva  
Auricai Axentii privind recunoașterea valabilă a tranzacției de vânzare-cumpărare,

**c o n s t a t ă :**

La 29 aprilie 2011 Axentii Aurica a înaintat în instanța de judecată o acțiune  
împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Călărași, filială a Întreprinderii de Stat  
„Cadastru” privind anularea deciziei și obligarea înregistrării dreptului de posesie  
(vol. II).

În motivarea acțiunii a indicat că, la 18 aprilie 2011 a depus cerere în adresa  
Oficiului Cadastral Teritorial Călărași prin care a solicitat notarea ordonanței  
judecătorești din 07 decembrie 2010 și a procesului – verbal nr. 068-333/11 de

transmitere a bunului imobil, cu înscrierea dreptului de posesie în Registrul bunurilor imobile construcție comercială, cu suprafața de 199,8 m<sup>2</sup>, cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenul aferent cu suprafața de 0,0551 ha, cu numărul cadastral 2501207.156, amplasate în orașul Călărași, strada Mihai Eminescu nr. 3.

Menționează că, prin decizia nr. 76 a Oficiului Cadastral Teritorial Călărași din 27 aprilie 2011 i-a fost respinsă cererea, prin prisma prevederilor art. 31 al. 1 lit. „h” al Legii nr. 1543 din 25 februarie 1998, deoarece asupra acestui imobil sunt notate sechestre și interdicții de înstrăinare (f.d.7).

Sustine că, s-a adresat cu o cerere prealabilă, prin care a solicitat autorității publice emitente revocarea în tot a deciziei pe marginea cererii depuse, însă, repetat prin decizia din 29 aprilie 2011, Oficiul Cadastral Teritorial Călărași i-a fost refuzat în notarea ordonanței judecătorești, a procesului-verbal și înscrierea dreptului de posesie în registrul bunurilor imobile, menționând că asupra acestui imobil sunt notate sechestre și interdicții de înstrăinare (f.d.9).

Solicită, anularea deciziei Oficiului Cadastral Teritorial Călărași din 29 aprilie 2011 ca ilegală în fond, fiind emisă contrar prevederilor art. 34 alin. (1) și (2) lit. a) și c) al Legii Cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Călărași să noteze dreptul de posesie în baza ordonanței judecătorești din 07 decembrie 2010, care a fost menținută prin decizia irevocabilă a Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2011, cu înregistrarea dreptului de posesie în registrul bunurilor imobile și menținerea tuturor măsurilor de asigurare (f.d. 1-2 vol. II).

Prin hotărârea Judecătoriei Călărași din 13 mai 2011 s-a dispus anularea deciziei Oficiului Cadastral Teritorial Călărași din 29 aprilie 2011 prin care a fost respinsă cererea Auricăi Axentii privind înregistrarea dreptului de posesie asupra bunurilor imobile construcție comercială cu suprafața de 199,8 m<sup>2</sup> cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenul cu suprafața de 0,0551 ha cu nr. cadastral 2501207.156 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași.

A fost obligat Oficiul Cadastral Teritorial Călărași să înscrie în Registrul bunurilor imobile dreptul de posesie asupra bunurilor construcție comercială cu suprafața de 199,8 m<sup>2</sup> cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenul cu suprafața de 0,0551 ha cu nr. cadastral 2501207.156 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași pe numele Auricăi Axentii, conform art. 27 și art. 34 din Legea cadastrului bunurilor imobile (f.d. 18, vol. II).

La 31 octombrie 2012 Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” a înaintat cerere de revizuire împotriva hotărârii Judecătoriei Călărași din 13 mai 2011 pe cauza nr.3-36/2011, prin care a solicitat admiterea cererii de revizuire cu casarea hotărârii.

Prin încheierea Judecătoriei Călărași din 28 decembrie 2012 cererea de revizuirea înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” a fost respinsă ca fiind inadmisibilă (f.d. 52 vol. II).

La 18 ianuarie 2013 Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” a declarat recurs.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 04 aprilie 2013 a fost admis recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com”, casată încheierea Judecătorei Călărași din 28 decembrie 2012.

A fost admisă cererea de revizuire înaintată de SRL „Armamil-Com”, casată hotărârea Judecătorei Călărași din 13 mai 2011, pricina fiind remisă pentru rejudecare în prima instanță – Judecătoria Călărași, în alt complet de judecători (f.d. 89-92 vol. II).

La 21 august 2013, Axentii Aurica a depus cerere suplimentară la cererea de chemare în judecată prin care și-a concretizat temeiurile de fapt și de drept invocate în favoarea admiterii pretențiilor invocate în cererea inițială.

În motivarea cererii suplimentare a indicat că prin decizia Curții de Apel Chișinău din 04 aprilie 2013 a fost admis ilegal și neîntemeiat recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com”.

Pentru a ajunge la o astfel de concluzie, Curtea de Apel a relevat că la 13 mai 2011 Judecătoria Călărași a emis o hotărâre prin care a lezat dreptul de proprietate a Societății cu Răspundere Limitată „Armamil-Com”, făcând trimitere la hotărârea Judecătorei Economice de Circumscripție din 07 martie 2011.

Or, conform art.1 din Protocolul nr.1 CEDO, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Astfel, Curtea a statuat că la baza emiterii acestei hotărâri a stat dreptul de proprietate a lui Diacon Tatiana, pe care ultima l-a înregistrat în baza procesului – verbal de recepție finală a lucrărilor nr. 02 din 12 decembrie 2007, proces-verbal care, prin hotărârea Judecătorei Economice de Circumscripție din 07 martie 2011, a fost declarat nul fără efecte juridice de la momentul emiterii.

Menționează că, de fapt, Curtea de Apel a ignorat o circumstanță foarte importantă, și anume că în perioada examinării litigiului inițiat de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” împotriva Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.”, pricină în care s-a solicitat nulitatea procesului-verbal de recepție finală a lucrărilor nr. 02 din 12 decembrie 2007, Axentii Aurica deținea gaj legal – ipoteca înregistrat în registrul bunurilor imobile la 26 iulie 2010, deci, urma să fie atrasă în mod obligatoriu în acest proces de către una din părți sau de instanță, însă nu a fost atrasă și nu a participat la examinarea litigiului inițiat de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” împotriva Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.”.

Or, potrivit art. 6 alin. 1 din Convenția CEDO, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public și într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanță independentă și imparțială, instituită de lege, care va hotărî, fie asupra încălcării drepturilor și obligațiilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzații în materie penală îndreptate împotriva sa. Hotărârea trebuie să fie pronunțată în mod public, dar accesul în sala de ședință poate fi interzis presei și publicului pe întreaga durată a procesului sau a unei părți a acestuia în interesul moralității, al ordinii publice ori a securității naționale într-o societate democratică,

atunci când interesele minorilor sau protecția vieții private a părților la proces o impun, sau în măsura considerată absolut necesară de către instanță atunci când, în împrejurări speciale publicitatea ar fi de natură să aducă atingere intereselor justiției.

Invocă că, conform ordonanței judecătorești din 07 decembrie 2010 s-a dispus transmiterea bunurilor ipotecate: construcție comercială, cu suprafața de 199,8 m<sup>2</sup>, cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenul aferent cu suprafața de 0,0551 ha, cu numărul cadastral 2501207.156, a din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, din posesiunea debitorului ipotecar Diacon Tatiana în posesiunea creditorului ipotecar Axentii Aurica, pentru a fi vândute în condițiile legii.

Acest drept nu poate fi afectat de existența hotărârii ilegale din 07 martie 2011, deoarece este un drept recunoscut prin hotărârea Judecătoriei Călărași din 02 iulie 2010 irevocabilă, prin care s-a dispus anularea deciziei Oficiului Cadastral Călărași din 17 mai 2010 și obligarea Oficiului Cadastral Călărași să înregistreze gajul legal pe numele lui Axentii Aurica asupra bunului imobil cu numărul cadastral 2501207.156 – teren pentru construcție cu suprafața de 0,0551 ha și a bunului imobil cu numărul cadastral 2501207.156.01- construcție comercială, prestarea serviciilor cu suprafața de 199,8 m<sup>2</sup> din str. M. Eminescu 3 or. Călărași.

Susține că, hotărârea Judecătoriei Călărași din 02 iulie 2010 a fost executată la 26 iulie 2010, fiind înregistrat gajul legal în Registrul bunurilor imobile.

Hotărârea Judecătoriei Călărași din 02 iulie 2010 a fost menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2011.

Mai specifică că, în cazul în care imobilul este dobândit de la o persoană înscrisă din greșeală în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al acestui bun, dreptul dobânditorului de bună-credință este garantat.

Menționează că, la 19 august 2008 a încheiat un contract de împrumut cu dobândă, în conformitate cu care a transmis Tatianeii Diacon cu titlu de împrumut cu dobândă suma de 54 000 Euro. Baniile aparțineau fratelui reclamantei, care muncea de 9 ani în Italia. Prevederile contractului nu au fost respectate de debitorul Diacon Tatiana.

La 28 februarie 2009 Axentii Aurica a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva lui Diacon Tatiana cu privire la recuperarea datoriei în sumă de 54 000 Euro, dobândă și dobândă de întârziere.

În vederea asigurării executării unei eventuale hotărâri de judecată, prin încheierea judecătorească din 10 aprilie 2009, s-a dispus aplicarea sechestrului pe bunul imobil din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, cu numerele cadastrale 2501207.156 și 2501207.156.1, bunuri care se aflau legal în circuitul civil din 12 decembrie 2007.

La 02 iunie 2009 Diacon Tatiana s-a prezentat în instanța de judecată unde a înaintat cerere cu privire la tranzacția de împăcare și încetarea procesului.

Conform tranzacției de împăcare, Diacon Tatiana a recunoscut suma ce o datora reclamantei Axentii Aurica în mărime de 88 000 Euro.

La 02 iunie 2009 prin încheierea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău s-a confirmat tranzacția de împăcare încheiată între Axentii Aurica și Diacon Tatiana, iar

pârâta Diacon Tatiana a acceptat să achite Auricăi Axentii suma de 88 000 Euro. Încheierea a devenit irevocabilă prin neatacare la 18 iunie 2009.

Tot la 02 iunie 2009 a fost emis titlul executoriu în numele Legii privind încasarea sumei împrumutate conform contractului de împrumut. Încheierea instanței de judecată din 02 iunie 2009 nu a fost executată de Diacon Tatiana.

La 29 aprilie 2010 Axentii Aurica s-a adresat cu cerere Oficiului Cadastral Călărași privind înregistrarea gajului legal pe bunul imobil din orașul Călărași, strada Mihai Eminescu nr. 3, cu numerele cadastrale 2501207.156 și 2501207.156.01.

În motivarea acțiunii inițiale a indicat că prin decizia din 17 mai 2010 Oficiul Cadastral Călărași i-a respins cererea. Decizia din 17 mai 2010 a fost contestată în procedura contenciosului administrativ în instanța competentă. La 02 iulie 2010 prin hotărârea Judecătoriei Călărași s-a dispus anularea deciziei Oficiului Cadastral Teritorial Călărași din 17 mai 2010 și obligarea acestuia să înregistreze gajul legal pe numele Auricăi Axentii asupra bunului imobil în litigiu.

Hotărârea Judecătoriei Călărași din 02 iulie 2010 a fost executată la 26 iulie 2010, fiind înregistrat gaj legal în Registrul bunurilor imobile.

A mai menționat că, la 06 decembrie 2010 s-a adresat instanței de judecată cu cerere de eliberare a ordonanței judecătorești privind executarea silită a dreptului de ipotecă – gaj legal, prin transmiterea în posesie a bunurilor ipotecate pentru a fi vândute în condițiile Legii.

La 07 decembrie 2010 a fost emisă ordonanța judecătorească conform căreia s-a dispus transmiterea bunurilor ipotecate: construcție comercială, cu suprafața de 199,8 m<sup>2</sup>, cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenul aferent cu suprafața de 0,0551 ha, cu numărul cadastral 2501207.156, amplasate în orașul Călărași, str. Mihai Eminescu nr.3, din posesiunea debitorului ipotecar Diacon Tatiana, în posesiunea creditorului ipotecar Axentii Aurica, pentru a fi vândute în condițiile legii.

La 22 decembrie 2010 debitorul ipotecar Diacon Tatiana a înaintat obiecții împotriva ordonanței judecătorești. Prin încheierea judecătoriei Călărași din 27 decembrie 2010 a fost respinsă cererea privind anularea ordonanței din 07 decembrie 2010.

Împotriva acestei încheieri Diacon Tatiana a declarat recurs, solicitând casarea încheierii instanței de fond cu anularii ordonanței judecătorești din 07 decembrie 2010.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2011 a fost respins recursul declarat de către Diacon Tatiana ca neîntemeiat, fiind menținută, fără modificări, încheierea Judecătoriei Călărași din 27 decembrie 2010.

La 17 martie 2011 prin intermediul notarului Elena Constantinescu a expediat în adresa debitorului ipotecar Diacon Tatiana o scrisoare cu propunerea de a executa benevol ordonanța judecătorească din 07 decembrie 2010, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2011. Conform prevederilor legale, Diacon Tatiana a fost înștiințată că Axentii Aurica intenționează să vândă bunurile ipotecate prin negocieri directe la prețul comercial rezonabil, stabilit în conformitate cu două rapoarte de evaluare – 80 000 Euro.

Debitorul ipotecar Diacon Tatiana nu a reacționat și nu a răspuns la scrisoarea expediată prin intermediul notarului Elena Constantinescu. La 24 martie 2011 executorul judecătoresc Anatolie Neruță a dispus prin încheiere primirea spre executare a ordonanței judecătorești nr. 2 p/o-214/10 emisă de Judecătoria Călărași, iar la 30 martie 2011 executorul judecătoresc Anatolie Negruță a dispus, prin încheiere, executarea silită a acestui documentului executoriu nr. 2p/o-214/10. Actele executorului judecătoresc Anatolie Negruță au fost contestate la 06 aprilie 2011.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 11 aprilie 2011, menținută prin decizia Curții de Apel din 30 iunie 2011 s-a respins cererea de contestare a actelor executorului judecătoresc Anatolie Negruță.

La 15 aprilie 2011 executorul judecătoresc Anatolie Negruță, conform procesului-verbal nr. 068-333/1, a efectuat transmiterea bunurilor ipotecate – construcție comercială cu suprafața de 199,8 m<sup>2</sup>, cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenul aferent cu suprafața de 0,0551 ha, cu numărul cadastral 2501207.156, din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, de la debitorul ipotecar Diacon Tatiana către creditorul ipotecar Axentii Aurica pentru a fi vândute în condițiile Legii.

Pe lângă argumentele legale expuse mai sus, menționează că hotărârea din 07 martie 2011 emisă de Judecătoria Economică de Circumscripție, invocată de reclamantă, este absolut ilegală, fiind emisă în baza unei probe false, prezentată de reclamantul Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” și acceptată în instanță de pârâțul Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.”.

Reclamantul și pârâțul pe acest dosar au fost în căldășie frauduloasă și au urmărit împreună scopul de a obține o hotărâre ilegală, prezentând probe false. Susține că deține acest document în original, iar un alt exemplar original se păstrează la Diacon Tatiana și Diacon Nicolae, care au ascuns acest fapt în fața instanței.

Fotocopia procesului-verbal de recepție finală nr. 02 din 12 decembrie 2007, este o probă falsă, din conținutul căreia este exclusă valoarea obiectului de 1 300 000 lei, fără a fi confirmată veridicitatea cu originalul, care, de fapt, conține valoarea obiectului de 1 300 000 lei, precum și mențiunile despre cei prezenți, conform Regulamentului la recepția finală.

Totodată, instanța a examinat cauza fără să ceară reclamantului sau părților, extrasul din Registrul bunurilor imobile, pentru a cunoaște dacă urmează să atragă intervenienți sau co-pârâți în proces.

Solicită anularea ca ilegală a deciziei Oficiului Cadastral Teritorial Călărași din 29 aprilie 2011 și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Călărași să notifice ordonanța judecătorească din 07 decembrie 2010 și procesul – verbal nr. 068-333/11 de transmitere a bunului imobil cu înregistrarea dreptului de posesie în registrul bunurilor imobile asupra bunurilor imobile - teren pentru construcții cu suprafața de 0,0551 ha, număr cadastral 2501207.156 și construcția comercială prestarea serviciilor cu suprafața de 199,89 m<sup>2</sup>, cu numărul cadastral 2501207.156.01 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași.

Totodată, Axentii Aurica a solicitat respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com”

în proces de insolvabilitate către Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.”, Axentii Aurica și Cușnir Virginia privind anularea antecontractului de vânzare – cumpărare a bunului imobil (vol. III, f.d. 172-183).

La 10 iunie 2011 Cușnir Virginia a înaintat în instanța de judecată o acțiune împotriva Auricai Axentii cu privire la recunoașterea valabilă a tranzacției de vânzare-cumpărare a imobilului.

În motivarea acțiunii a indicat că, la 05 mai 2011 a încheiat antecontractul înregistrat cu nr. 3278 autentificat de notarul public Bloșenco Andrei, conform căruia Diacon Nicolae și Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” numiți promitent vânzător în numele cărora a acționat creditorul ipotecar Axentii Aurica, în baza ordonanței judecătorești din 07 decembrie 2010 și art. 34 al Legii cu privire la ipotecă nr. 142-XY din 26 iunie 2008.

Conform stipulărilor antecontractului, părțile s-au obligat să încheie contract de vânzare – cumpărare a bunului imobil din str. M. Eminescu 3 or. Călărași și anume a bunului imobil – construcție comercială cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenul cu nr. cadastral 2501207.156 în termen de cinci zile după înregistrarea ordonanței judecătorești din 07 decembrie 2010 în Registrul bunurilor imobile. Părțile au stabilit că imobilul menționat se va vinde la prețul de 80 000 (optzeci mii) Euro.

Conform pct. 3.4 din antecontract, vânzătorul v-a transmite bunul imobil fără vicii de natură juridică, liber de drepturile unor terți și de datorii la plățile obligatorii. În conformitate cu p. 4 din antecontract, până la semnarea antecontractului, promitentul cumpărător i-a transmis promitentului vânzător arvună în sumă de 10 000 (zece mii) Euro, ceia ce constituie la momentul transmiterii 169 960 lei.

La 07 mai 2011 Cușnir Virginia a transmis vânzătorului Axentii Aurica suma de 70 000 (șaptezeci mii) Euro în contul prețului total, care a fost stabilit – 80 000 (optzeci mii) Euro.

Astfel, la 07 mai 2011 Axentii Aurica a primit toată suma convenită de părți, pentru imobilele vândute. Cușnir Virginia și Axentii Aurica în acest sens a întocmit o recipisă.

La 07 iunie 2011, conform informației Întreprinderii de Stat, ordonanța judecătorească din 07 decembrie 2010 a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile, fiind intabulat dreptul de posesie pe numele Auricai Axentii.

Susține că, deși ea și-a onorat obligațiunile contractuale, pârâta Axentii Aurica se eschivează de la autentificarea notarială a acestui contract cu înregistrarea lui ulterioară la Oficiul Cadastral Teritorial, motivând prin faptul că contractul de vânzare – cumpărare nu poate fi încheiat și autentificat notarial pentru a face posibilă înregistrarea dreptului de proprietate atâta timp cât pe bunul imobil cu nr. cadastral 2501207.156 și 2501207.156.01 sunt notate sechestre și interdicții. Consideră Cușnir Virginia acest refuz ilegal, din considerentul că menținerea sechestrelor nu mai este întemeiată legal, dat fiind faptul că bunurile au fost vândute în condițiile legii, la valoarea reală de piață.

Totodată, debitorul a fost înștiințat despre, condițiile și prețul vânzării bunurilor, însă o altă propunere de realizare a imobilelor nu a parvenit din partea debitorului.

Dat fiind faptul că a achitat integral valoarea imobilului în sumă de 80 000 (optzeci mii) Euro, consideră reclamanta Cușnir Virginia că a fost recunoscută tranzacția de vânzare-cumpărare și impune recunoașterea dreptului de proprietate după cumpărătorul Cușnir Virginia, cu radierea sechestrelor și interdicțiilor din registrul bunurilor imobile.

A specificat că, imposibilitatea sa de a-și valorifica dreptul de proprietate datorită acțiunilor altor persoane constituie o ingerință în dreptul de proprietate.

Potrivit prescripțiilor Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale (art. 1 al Protocolului 1), titularului acestuia nu-i pot fi create proceduri excesive pentru restabilirea în drepturile sale, întrucât, astfel s-ar încălca dreptul la un proces echitabil (art. 6 al Convenției).

Solicită reclamanta Cușnir Virginia recunoașterea valabilă a tranzacției de vânzare - cumpărare a bunului imobil din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, și anume a bunului imobil - construcție comercială cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenului cu nr. cadastral 2501207.156, încheiată între Diacon Nicolae și Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” numiți promitent vânzător, în numele cărora a acționat Creditorul ipotecar Axentii Aurica și Cușnir Virginia, recunoașterea dreptului de proprietate a Virginiei Cușnir asupra bunului imobil menționat, a dispune Organului Cadastral Teritorial Călărași să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat în orașul Călărași, str. Eminescu, 3, și anume bunului imobil - construcție comercială cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenului cu nr. cadastral 2501207.156 după Cușnir Virginia cu radierea tuturor interdicțiilor în acest sens (voi. I, f.d. 4-5).

Prin hotărârea Judecătorei Călărași din 05 iulie 2011, a fost recunoscută tranzacția de vânzare-cumpărare a construcției comerciale cu suprafața de 199,8 m<sup>2</sup> cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenului aferent cu suprafața de 0,0551 ha cu nr. cadastral 2501207.156 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași încheiată între Diacon Nicolae și Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” numiți promitent vânzător, în numele cărora a acționat creditorul ipotecar Axentii Aurica și promitentul cumpărător Cușnir Virginia, recunoscut dreptul de proprietate a Virginiei Cușnir asupra construcției comerciale cu suprafața de 199,8m<sup>2</sup> cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenului aferent cu suprafața de 0,0551 ha cu nr. cadastral 2501207.156, amplasate în or. Călărași, str. M. Eminescu, nr. 3, obligat Oficiul Cadastral Teritorial Călărași să înregistreze dreptul de proprietate după Virginia Cușnir a construcției comerciale cu suprafața de 199,8m<sup>2</sup> cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenul aferent cu suprafața de 0,0551 ha cu nr. cadastral 2501207.156, din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, cu ridicarea în acest sens a tuturor interdicțiilor existente (f.d. 27-28, V-IV).

La 31 octombrie 2012, Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” a depus cerere de revizuire pe cauza nr.3-14/2010 împotriva hotărârii Judecătorei Călărași din 02 iulie 2011.

Prin încheierea Judecătorei Călărași din 31 ianuarie 2013 cererea de revizuire declarată de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” a fost respinsă ca fiind inadmisibilă ( f.d.65-68, V-IV).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 mai 2013 a fost admis recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com”, casată încheierea Judecătoriei Călărași din 31 ianuarie 2013, prin care s-a admis cererea de revizuire declarată de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com”, casată hotărârea judecătoriei Călărași din 05 iulie 2012, pricina fiind remisă pentru judecarea în prima instanță ( f.d. 82-85, V-IV).

La 10 octombrie 2012, Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” în proces de insolvență a depus cerere de chemare în judecată împotriva Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.”, Axentii Aurica și Cușnir Virginia privind anularea antecontractului de vânzare – cumpărare a bunului imobil. În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la 11 iulie 2006, între Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” și Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” a fost încheiat contractul de antrepriză prin care reclamantul s-a obligat să execute cu materiale proprii lucrările de construcție a imobilului magazin cu oficiu din str. M. Eminescu nr. 3 or. Călărași.

Pârâtul la rândul său, s-a obligat să achite prețul integral (3.800.000 lei) al lucrărilor de construcție în termen de patru luni de la momentul semnării contractului. Totodată părțile de comun acord au stabilit prin pct. 3.1 alin. (6) a contractului menționat că în cazul neachitării la timp a prețului lucrărilor respective, antreprenorul va prelua în proprietate imobilul construit.

Reclamantul Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” a afirmat că prin procesul – verbal de recepție a lucrărilor nr. 1 din 20 noiembrie 2007 s-a constatat că Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” și-a executat corespunzător obligațiile contractuale, finisând lucrările de construcție a imobilului magazin cu oficiu din str. M. Eminescu nr. 3 or. Călărași.

La 12 decembrie 2007 a fost întocmit procesul - verbal de recepție finală a lucrărilor nr. 2 în temeiul căruia a fost dat în exploatare bunul imobil cu numărul cadastral 2501207.156.01 și înregistrat dreptul de proprietate a Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.” asupra acestuia.

La 17 decembrie 2007 Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” a transmis în adresa reclamantului o scrisoare de garanție prin care a recunoscut existența datoriei în mărime de 2 500 000 lei conform contractului de antrepriză și s-a obligat la achitarea acesteia până la 17 ianuarie 2008.

Dat fiind faptul că în urma reclamațiilor repetate, Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” nu a fost în posibilitate să achite datoria, părțile contractuale au convenit la 01 decembrie 2008 să încheie acordul adițional la contractul de antrepriză din 11 iulie 2006 prin care Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” s-a obligat să transmită în proprietatea Societății cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” imobilul (magazin cu oficiu) din str. M. Eminescu nr. 3 or. Călărași.

Conform aceluiași acord suma de 1 400 000 lei care a fost achitată de beneficiar urma a fi restituită de antreprenor în două tranșe – 300 000 lei până la 08 decembrie 2008 și 900 000 lei după înregistrarea dreptului de proprietate la Oficiul Cadastral

Teritorial Călărași, iar 200 000 lei au fost stabilite drept pierderi suportate de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com”.

Invocă că, la 07 martie 2011, Judecătoria Economică de Circumscripție a emis o hotărâre prin care s-a constatat nulitatea din momentul emiterii a procesului-verbal de recepție finală a lucrărilor nr. 2 din 12 decembrie 2007 în temeiul căruia a fost dat în exploatare bunul imobil identificat în registrul bunurilor imobile prin numărul cadastral 2501207.156.01, din str. M. Eminescu 3 or. Călărași.

Totodată, prin aceeași hotărâre, instanța de judecată a recunoscut dreptul de proprietate al Societății cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” asupra bunului imobil identificat în registrul bunurilor imobile prin numărul cadastral 2501207.156.01 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, cu intabularea dreptului de proprietate a Societății cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” asupra imobilului cu nr. cadastral 2501207.156.01 în Registrul bunurilor imobile și radierea dreptului de proprietate al Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.” asupra imobilului cu nr. cadastral 2501207.156.01.

Astfel, în opinia reclamantului se stabilește cu certitudine existența dreptului de proprietate a Societății cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” asupra imobilului litigios, însă, Oficiul Cadastral Teritorial Călărași filială a Întreprinderii de Stat „Cadastru” prin scrisoarea nr. 01-04/62 din 24 mai 2012 a refuzat în executarea hotărârii judecătorești, care este definitivă și irevocabilă, pe motiv că bunul imobil respectiv este înregistrat după alt titular de drept.

Ulterior, reclamantul a aflat despre existența antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 3278 din 5 mai 2011, a bunului imobil cu numărul cadastral 2501207,156,01 amplasat din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, încheiat între Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.”, în numele căreia a acționat Axentii Aurica și Cușnir Virginia.

Consideră Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” că antecontractul indicat mai sus nu poate produce efecte juridice, deoarece este lovit de nulitate absolută.

Pe lângă recunoașterea dreptului de proprietate, prin hotărârea Judecătoria Economice din 07 martie 2011 s-a dispus anularea din momentul emiterii a procesului-verbal de recepție finală a lucrărilor nr. 02 din 12 decembrie 2007 în temeiul căruia a fost înregistrat dreptul de proprietate a Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.” asupra bunului imobil identificat în registrul bunurilor imobile prin numărul cadastral 2501207.156.01, din str. M. Eminescu 3 or. Călărași.

Prin urmare, Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” conchide că la momentul semnării antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 3278 din 5 mai 2011, dreptul de proprietate asupra imobilului cu numărul cadastral 2501207.156.01 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, nu aparținea Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.” care a acționat în calitate de vânzător.

Mai mult ca atât, dreptul la proprietate privată și protecția acesteia este garantat prin constituția Republicii Moldova. Solicită Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” în proces de insolvență, constatarea nulității absolute a

antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 3278 din 5 mai 2011 a bunului imobil cu numărul cadastral 2501207,156,01 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, încheiat între Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” în numele căreia a acționat Axentii Aurica și Cușnir Virginia, asigurarea acțiunii și încasarea cheltuielilor de judecată (vol. III, f.d. 2-6).

La 21 august 2013 Cușnir Virginia prin intermediul avocatului său Pavlov Victor a înaintat o acțiune reconvențională pentru a fi examinată concomitent cu cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” în proces de insolabilitate (f.d. 224, vol.VII).

Solicită Cușnir Virginia recunoașterea ca proprietar de bună-credință a terenului pentru construcții cu suprafața de 0,0551 ha, număr cadastral 2501207.156 și construcție comercială pentru prestarea serviciilor cu suprafața de 199,89 m.2 , nr. cadastral din str. M. Eminescu 3 or. Călărași.

Prin încheierea Judecătorei Călărași din 27 iunie 2013 s-a dispus de a conexa pricina civilă nr. 2-166/2013 la cererea de chemare în judecată înaintate de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” în proces de insolabilitate împotriva Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.”, Axentii Aurica și Cușnir Virginia privind anularea antecontractului de vânzare – cumpărare a bunului imobil, pricina civilă nr. 2-847/2013 cererea de chemare în judecată înaintată de Axentii Aurica împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Călărași, filială a Întreprinderii de Stat privind anularea deciziei și obligarea înregistrării dreptului de posesie și pricina civilă nr. 3-31/2013 cererea de chemare în judecată înaintată de Cușnir Virginia împotriva Auricăi Axentii privind recunoașterea valabilă a tranzacției de vânzare-cumpărare, pentru a fi examinate într-un singur proces sub nr. 2-166/2013(voi. III, f.d. 163-164).

Prin hotărârea Judecătorei Călărași din 27 martie 2014 cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” în proces de insolabilitate împotriva Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.”, Axentii Aurica și Cușnir Virginia privind anularea antecontractului de vânzare - cumpărare a bunului imobil a fost admisă integral, fiind declarat nul antecontractul de vânzare – cumpărare nr. 3278 din 05 mai 2011 a bunului imobil construcție comercială cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenului cu numărul cadastral 2501207.156 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași încheiat între Diacon Nicolae Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.” în numele căreia a acționat Axentii Aurica și Cușnir Virginia.

A fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea conexă înaintată de Axentii Aurica împotriva Oficiului Cadastral Teritorial Călărași, filială a Întreprinderii de Stat privind anularea deciziei din 29 aprilie 2011 și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Călărași să notifice ordonanța judecătorească din 07 decembrie 2010 și procesul-verbal nr. 068-333/11 cu înregistrarea dreptului de posesie în registrul bunurilor imobile cu menținerea tuturor măsurilor de asigurare.

A fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea conexă înaintată de Cușnir Virginia împotriva Auricăi Axentii privind recunoașterea valabilă a tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil din str. M. Eminescu 3 or. Călărași și anume a bunului imobil– construcție comercială cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenului cu

numărul cadastral 2501207.156 încheiat între Diacon Nicolae și Întreprinderea Individuală „Diacon T.N.”, în numele cărora a acționat Axentii Aurica și Cușnir Virginia, recunoașterea dreptului de proprietate a Virginiei Cușnir asupra bunului imobil din str. M. Eminescu 3 or. Călărași și anume bunul imobil - construcție comercială cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenului cu numărul cadastral 2501207.156 și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Călărași de a înregistra dreptul de proprietate asupra imobilului indicat.

A fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea reconvențională înaintată de Cușnir Virginia împotriva Auricai Axentii, Societății cu Răspundere Limitată „Armamil-Com” în proces de insolvență și Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.” privind recunoașterea ca proprietar de bună credință asupra terenului pentru construcții cu suprafața de 0,0551 ha, număr cadastral 2501207.156 și construcția comercială prestarea serviciilor cu suprafața de 199,89 m<sup>2</sup>, cu numărul cadastral 2501207.156.01 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași.

A fost obligată Axentii Aurica Haralampie de a restitui lui Cușnir Virginia Nicolae suma de 80 000 (optzeci mii) Euro achitată de ultima la 07 mai 2011 conform antecontractului de vânzare – cumpărare nr. 3278 din 05 mai 2011 a bunului imobil construcție comercială cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenului cu numărul cadastral 2501207.156 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași. Măsura de asigurare a acțiunii sechestrul aplicat asupra bunului imobil cu numărul cadastral 2501207.156.01, din str. M. Eminescu 3 or. Călărași dispusă prin încheiere Judecătorei Călărași din 15 octombrie 2012 a fost menținută până la devenirea definitivă și irevocabilă a prezentei hotărâri.

S-a dispus încasarea în mod solidar din contul Întreprinderii Individuale „Diacon T.N.”, Cușnir Virginia și Axentii Aurica taxa de stat în mărime de 25 000 (douăzeci și cinci mii) lei,00 bani.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2014 au fost respinse cererile de apel declarate de Axentii Aurica și avocatul Victor Pavlov în interesele Virginiei Cușnir cu menținerea hotărârii Judecătorei Călărași din 27 martie 2014.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 04 februarie 2015, a fost declarat inadmisibil recursul depus de Aurica Axentii și Virginia Cușnir.

La 11 iulie 2016, agentul guvernamental Marin Gurin a depus cerere de revizuire împotriva încheierii Curții Supreme de Justiție din 04 februarie 2015, în cererea sa invocat încălcările art. 6 alin.(1) și art.1 Protocolul adițional nr.1 CEDO.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 12 octombrie 2016, a fost admisă cererea de revizuire, casată încheierea Curții Supreme de Justiție din 04 februarie 2015.

S-a reținut în Curtea Supremă de Justiție pricina civilă, pentru rejudecarea admisibilității recursului declarat de Aurica Axentii și Cușnir Virginia prin intermediul avocatului său Victor Pavlov împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2014, în alt complet de judecată.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 16 noiembrie 2016 a fost considerat admisibil recursul declarat de Aurica Axentii și Cușnir Virginia și transmis

în Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție pentru a fi examinat în fond.

În conformitate cu art. 444 CPC, prezentul recurs se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a recursurilor asupra încheierilor instanței de fond.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

În conformitate cu art. 16 alin. (1) CPC, hotărârile, încheierile, ordonanțele și deciziile judecătorești definitive, precum și dispozițiile, cererile, delegațiile, citațiile, alte adresări legale ale instanței judecătorești, sunt obligatorii pentru toate autoritățile publice, asociațiile obștești, persoanele oficiale, organizațiile și persoanele fizice și se execută cu strictețe pe întreg teritoriul Republicii Moldova.

În conformitate cu art. 255 CPC, hotărârea judecătorească se execută, în modul stabilit de lege, după ce rămâne definitivă, cu excepția cazurilor de executare imediată după pronunțare.

Prin încheierea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 02.06.2009 a fost confirmată tranzacția de împăcare încheiată între Axentii Aurica și Diacon Tatiana prin care ultima și-a recunoscut calitatea de debitor a sumei de 88 000 euro și a acceptat să achite datoria acumulată.

Ca urmare, în vederea asigurării acțiunii, prin încheierea judecătoriei sect. Botanica, mun. Chișinău din 11.04.2009, a fost aplicat sechestru asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral 2501207.156 și 2501207.156.01 situate în or. Călărași, str. M. Eminescu, 3 (vol. III, f.d. 184-185).

Prin Decizia nr. 76 din 27 aprilie 2011 OCT Călărași a fost respinsă cererea Auricăi Axentii privind înregistrarea dreptului de posesie asupra bunurilor imobile construcție comercială cu suprafața de 199,8 m<sup>2</sup> cu nr. cadastral 2501207.156.01 și terenul cu suprafața de 0,0551 ha cu nr. cadastral 2501207.156 din str. M. Eminescu 3 or. Călărași, motivând prin prevederile art. 31 p. h) al Legii Cadastrului Bunurilor Imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, adică, este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia se solicită spre înregistrare.

Potrivit actelor probatorii, cererea depusă de Axentii Aurica privind înregistrarea dreptului de posesie asupra bunurilor imobile a fost întemeiată pe ordonanța judecătorească din 07 decembrie 2010 și procesul-verbal nr. 068-333/11 al executorului judecătorească, conform căruia s-a executat transmiterea în posesie a bunurilor ipotecate - construcție comercială cu suprafața de 199,8 m.p. cu nr. cadastral 250 1207.156.01 și terenul cu suprafața 0,0551 ha cu nr. cadastral 250 1207.156

amplasate în or. Călărași, str. Eminescu, 3, din posesia debitorului ipotecar Diacon Tatiana în posesia creditorului ipotecar Axentii Aurica.

Or, conform art. 34 din Legea Cadastrului Bunurilor Imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, notarea se face la cererea părții interesate, în temeiul actelor doveditoare, sau la cererea autorității care a emis actul juridic în temeiul căruia se efectuează notarea.

În art.27 din Legea Cadastrului Bunurilor Imobile nr. 1543-XIII din 25.02,1998, legiuitorul prevede expres modalitățile de înscriere în registrul bunurilor imobile și anume: *intabularea* - înscrierea drepturilor de proprietate și a celorlalte drepturi reale, *înscrierea provizorie* - înscrierea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale condiția justificării lor ulterioare și *notarea* - înscrierea drepturilor de creanță, a faptelor sau a raporturilor juridice imobilelor consemnate în registrul bunurilor imobile.

Ca urmare, înscrierea provizorie se transformă în intabulare numai după justificare, adică, după ce la oficiul cadastral teritorial se prezintă documentele ce confirmă eliminarea cauzei care a determinat înscrierea provizorie. Toate înscrierile cu privire la bunurile imobile se identifică în registrul bunurilor imobile prin numărul cadastral al bunurilor imobile. Fiecărei înscrieri în registrul bunurilor imobile i se conferă un număr.

Reieșind din normele de drept sus citate rezultă că, OCT Călărași neîntemeiat a refuzat de a intabula dreptul de posesie asupra bunurilor imobile cu nr. cadastral 250 1207.156.01 și nr. cadastral 250 1207.156, deoarece Axentii Aurica s-a adresat cu cererea privind înregistrarea dreptului de posesie în baza ordonanței judecătorești din 07 decembrie 2010 și a procesului - verbal nr. 068-333/11 din 15.04.2011 al executorului judecătoresc prin care s-a dispus și s-a executat transmiterea în posesie a bunurilor ipotecate - construcție comercială cu suprafața de 199,8 m.p. cu nr. cadastral 250 1207.156.01 și terenul cu suprafața 0,0551 ha cu nr. cadastral 250 1207.156 amplasate în or. Călărași, str. Eminescu, 3, din posesia debitorului ipotecar Diacon Tatiana în posesia creditorului ipotecar Axentii Aurica.

Or, potrivit articolului 33 al Legii cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26.06.2008, executarea silită a dreptului de ipotecă de către creditorul ipotecar se face în temeiul unei ordonanțe judecătorești, pronunțată în acest sens în cadrul procedurii în ordonanță (procedura simplificată), sau, dacă este cazul, în temeiul unei hotărâri a instanței de judecată, cu respectarea prevederilor Codului de procedură civilă.

Ca urmare, Colegiul reține că, transmiterea în posesie a bunurilor ipotecate - construcție comercială cu suprafața de 199,8 m.p. cu nr. cadastral 250 1207.156.01 și terenul cu suprafața 0,0551 ha cu nr. cadastral 250 1207.156 amplasate în or. Călărași, str. Eminescu, 3, din posesia debitorului ipotecar Diacon Tatiana în posesia creditorului ipotecar Axentii Aurica, a fost efectuată cu respectarea cerințelor legale. Mai mult ca atât că, dreptul de posesie este un drept real, care urmează a fi înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile.

Conform art. 34 din Legea cu privire la ipotecă, creditorul ipotecar poate vinde bunul ipotecat în orice moment convenit cu debitorul ipotecar prin acordul de executare benevolă a dreptului de ipotecă sau după rămânerea definitivă a ordonanței sau hotărârii judecătorești, după caz, emise în această privință.

Creditorul ipotecar are dreptul să transfere dreptul de proprietate asupra bunului ipotecat, acționând în numele debitorului ipotecar, în baza următoarelor documente: în cazul executării silite - ordonanța judecătorească sau, respectiv, hotărârea instanței de judecată rămasă definitivă.

Creditorul ipotecar trebuie să vândă bunul ipotecat fără tergiversări nejustificate, în condiții și la un preț comercial rezonabil, ținând cont de interesele debitorului ipotecar.

Creditorul ipotecar poate alege modalitatea de vânzare a bunului ipotecat: ofertă-tender, negocieri directe sau licitație publică, organizată în conformitate cu legislația în vigoare.

Iar, art. 36 din Legea cu privire la gaj, prevede că, creditorul care și-a înregistrat gajul legal are dreptul de a urmări bunul gajat, în condițiile prevăzute la capitolul VIII din Lege, iar conform art. 75 al aceleiași Legi, după ce a obținut în posesiune bunul gajat, creditorul gajist este îndreptățit, să procedeze la vânzarea prin negocieri directe, prin tender sau prin licitație publică a bunului gajat(art.491 CC).

Colegiul apreciază critic argumentele debitorului ipotecar cu privire la faptul, că bunurile ipotecate sunt înregistrate în drept de proprietate după alte persoane (construcție comercială - LI. „Diacon T.N.", iar terenul - Diacon Nicolae, soțul debitorului ipotecar), deoarece patrimoniul întreprinderii individuale este inseparabil de bunurile inseparabile ale antreprenorului (în cazul dat bunurile II „Diacon T.N." sunt inseparabile de bunurile debitorului ipotecar Diacon Tatiana Nicolae), ceea ce rezultă din prevederile art. 14 alin. 2 din Legea „ Cu privire la antreprenoriat și întreprinderi".

Conform art. 47 alin. 1 din Legea „Cu privire la ipotecă", în cazul ipotecării unei construcții, ipoteca se extinde și asupra terenului pe care este amplasată aceasta dacă proprietar al terenului este debitorul ipotecar, iar conform, art. 24 alin. 2 Codul Familiei al RM, soții răspund cu întreg patrimoniul lor pentru obligațiile care au fost asumate în interesul familiei, fie și numai de unul dintre ei, ceea ce explică faptul aplicării sechestrului asupra bunurilor în discuție la momentul examinării litigiului despre neexecutarea obligației debitorului ipotecar de plată a sumei de 88000 euro către creditorul ipotecar și menținerea acestor măsuri de asigurare a acțiunii prin încheierea judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 02 iunie 2009 până la executarea obligației (f.d.8 verso), încheierea respectivă fiind irevocabilă, iar ulterior - instituirea ipotecii asupra acestor bunuri.

De asemenea, nu poate fi reținut nici argumentul debitorului ipotecar privind invocarea faptului aplicării sechestrului pe bunurile menționate în baza mai multor documente executorii, deoarece consecutivitatea satisfacerii creanțelor ce decurg din câteva drepturi de gaj asupra unuia și aceluiași bun se stabilește în funcție de consecutivitatea apariției drepturilor de gaj (art. 481 alin. 1 Cod Civil al RM), în cazul

dat doar creditorul ipotecar având dreptul de ipotecă în raport cu ceilalți creditori, iar conform art. 146 Cod de Executare al RM, creanțele garantate prin gaj sau ipotecă au prioritate față de satisfacerea celorlalte creanțe.

Totodată, Colegiu consideră neîntemeiat și argumentul debitorului ipotecar cu privire la necesitatea stabilirii mărimii datoriei pretinse de creditorul ipotecar, deoarece întinderea obligației de plată rezultă cu certitudine din încheierea judecătoreiei Botanica mun. Chișinău din 02 iunie 2009, precum și din preavizul înregistrat în registrul bunurilor imobile unde se indică mărimea creanței - 88000 euro.

Ca urmare, instanța de fond în hotărârea sa din 27.03.2014, cât și instanța de apel în decizia sa din 01.10.2014 incorect au conchis că dreptul de proprietate ar aparține SRL „Armamil Com., urmare a constatării nulității procesului-verbal de recepție finală nr. 02 din 12.12.2007, deoarece procesul-verbal nr. 02 din 12.12.2007, înregistrat în Registrul bunurilor imobile nu este anulat.

Or, prin hotărârea Judecătoreiei Economice de Circumscripție din 07.03.2011 a fost recunoscut nul de drept un alt proces-verbal de recepție finală nr. 02 din 12.12.2007, care nu conținea valoarea lucrărilor de 1 300 000 lei și care nu a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Pe când procesul-verbal de recepție finală nr. 02 din 12.12.2007, care întrunește exact toate cerințele Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 285 din 23.05.1996, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, este valabil până în prezent și nu a fost recunoscut nul de nici o instanță de judecată.

Astfel, Î.I. „Diacon T.N.” a obținut dreptul de proprietate asupra bunului imobil - construcție comercială, la data de 17.12.2007 în baza procesului-verbal de recepție finală din 12.12.2007, și anume a celui ce este în vigoare până la moment.

Conform art. 499 alin. (1) Cod Civil - drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobândi atât între părți, cât și față de terți numai prin înscrierea în registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor în temeiul acordului de voință dintre părți.

Potrivit art. 51 din Legea cadastrului bunurilor imobile - în cazul în care imobilul este dobândit de la o persoană înscrisă din greșeală în registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al acestui bun, dreptul dobânditorului de bună-credință este garantat, adică se va menține.

În speță, proprietarii Diacon Nicolae și ÎI „Diacon T.N.” au fost înscriși corect în Registrul bunurilor imobile, astfel, dreptul dobânditorului de bună-credință este garantat, adică se va menține.

Or, art. 320 (2) CC al RM prevede că, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiuune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când este translativă de proprietate.

Conform art. 315 din CC al RM - proprietarul are drept de posesie, folosință și dispoziție asupra bunului, iar potrivit prevederilor art. 316 din CC al RM (1) Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. (2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de

utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii;

Potrivit art. 290 din CC al RM - obligația înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile, obligație care se regăsește și în dispozițiile speciale ale art. 5 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 a cadastrului bunurilor imobile, iar art. 28 alin. (1) lit. d) din aceeași lege prevede ca temei de înregistrare a dreptului, hotărârile instanței de judecată.

În temeiul art. 46 din Constituția Republicii Moldova - dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sânt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Ca urmare, Colegiul concluzionează că, nici instanța de fond, nici cea de apel, de fapt, nu au constatat circumstanțele importante pentru justa soluționare a cauzei, ba mai mult, au aplicat irațional prevederile legislației în vigoare, fapt ce ar putea duce la violarea art. 6 din Convenția CEDO.

Totodată, Colegiu remarcă faptul că, prin Ordonanța judecătorească din 07 decembrie 2010, au fost transmise bunurile ipotecate și anume: construcția comercială cu suprafața de 199.8 m.p, cu numărul cadastral 2501207.156.01 și terenul aferent cu suprafața de 0.0551 ha. cu numărul cadastral 2501207.156. amplasate în or. Călărași, str. M. Eminescu. 3, din posesiunea debitorului ipotecar Diacon Tatiana, în posesiunea creditorului ipotecar Axentii Aurica, pentru a fi vândut în condițiile legii.

În conformitate cu art. 34 al. 1) al Legii cu privire la ipotecă, creditorul ipotecar poate vinde bunul ipotecat în orice moment convenit cu debitorul ipotecar prin acordul de executare benevol a dreptului de ipotecă sau după rămânerea definitivă a ordonanței sau hotărârii judecătorești după caz, emise în această privință.

Colegiu a stabilit că, la data de 05 mai 2011 între Diacon Nicolae și ÎI „Diacon T.N.”, numiți Promitent Vânzător, în numele cărora a acționat creditorul ipotecar Axeni Aurica și Cușnir Virginia numit Promitent Cumpărător a fost încheiat antecontractul nr.327 autentificat notarial, prin care părțile s-au obligat să încheie contractul de vânzare - cumpărat a construcției comerciale cu nr. cadastral 2501207.156.01 și a terenului cu nr. cadastral 2501207.156. situat în or. Călărași, str. M. Eminescu. 3, în termen de 5 zile după înregistrarea Ordonanței Judecătorești din 07.12.2000 în Registrul Bunurilor Imobile.

Astfel, în conformitate cu pct.4 al antecontractului din 05 mai 2011, promitentul cumpărător Cușnir Virginia până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare, i-a transmis promitentului vânzător Axentii Aurica, arvuna în sumă de 10000 Euro.

Ca urmare, potrivit recipisei din 07 mai 2011, Axentii Aurica a primit de la Cușnir Virginia suma de 70 000 Euro pentru bunul imobil din str. M. Eminescu. 3, or. Călărași, în contul prețului total, care a fost stabilit la suma de 80 000 Euro.

În conformitate cu art. 195 Codul Civil al RM, actul juridic civil este manifestarea de către persoanele fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Iar, potrivit art. 753 al. 1) Codul Civil al RM, prin contractul de vânzare - cumpărare, parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

Astfel, contractul de vânzare - cumpărare se consideră valabil încheiat din momentul în care părțile contractante au realizat un acord de voință în privința tuturor condițiilor esențiale ale contractului, iar potrivit art. 670 al. 2) CC al RM., sunt esențiale clauzele ca atare din lege, care rezultă din natura contractului asupra cărora, la cererea unei dintre părți trebuie realizat un acord. Condițiile esențiale ale vânzării cumpărării sunt condițiile referitoare la obiectul obligației și prețul acestuia.

În conformitate cu art. 320 (2) Cod Civil al RM, dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când este translativă de proprietate.

În temeiul art. 315 din Cod Civil al RM, proprietarul are drept de posesie, folosință și dispoziție asupra bunului, iar potrivit prevederilor art. 316 din CC al RM, proprietatea este în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Iar, conform art. 290 din Cod Civil al RM, obligația înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile, obligație care se regăsește și în dispozițiile speciale ale art. 5 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 a cadastrului bunurilor imobile, iar art. 28 alin. (1) lit. d) din aceeași lege prevede ca temei de înregistrare a dreptului hotărârile instanței de judecată.

Luând în considerație faptul reexaminării cauzei în baza cererii de revizuire depusă de Agentul Guvernamental cu privire la acordarea părții lezate unei compensații echitabile pecuniare, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Obligația de a repara orice violare pretinsă a Convenției revine autorităților naționale. O decizie sau o măsură a autorității naționale în favoarea reclamantului nu este, în principiu, suficientă pentru a-l lipsi de statutul de "victimă", cu excepția cazului în care autoritățile naționale au recunoscut încălcarea Convenției, în mod expres sau în substanță, iar apoi au acordat despăgubiri.

Conform art. 4 alin. alin.(1) și (2) din Constituția Republicii Moldova, dispozițiile constituționale privind drepturile și libertățile omului se interpretează și se aplică în concordanță cu Declarația universală a Drepturilor Omului, cu pactele și cu celelalte tratate la care Republica Moldova este parte.

Dacă există neconcordanță între pactele și tratatele privitoare la drepturile fundamentale ale omului la care Republica Moldova este parte și legile ei interne, prioritate au reglementările internaționale.

Prin hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr. 1298 din 24 iulie 1997, în vigoare din 21 august 1997, a fost ratificată Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, încheiată la Roma, la 04 noiembrie 1950.

Curtea Constituțională prin Hotărârea nr. 55 din 14 octombrie 1999 privind interpretarea unor prevederi ale art. 4 din Constituția Republicii Moldova a hotărât că principiile și normele unanim recunoscute ale dreptului internațional, tratatele internaționale ratificate și cele la care Republica Moldova a aderat, sunt parte componentă a cadrului legal al Republicii Moldova și devin norme ale dreptului ei intern.

Dacă există neconcordanțe între pactele și tratatele internaționale privind drepturile fundamentale ale omului și legile interne ale Republicii Moldova, potrivit dispozițiilor art. 4 alin. (2) din Constituție, organele de drept sunt obligate să aplice reglementările internaționale. Conform art. 11 alin. (3)-(4) din Legea cu privire la Agentul guvernamental nr. 151 din 30 iulie 2015, procedura de soluționare amiabilă este confidențială și se încheie prin semnarea de declarații mutuale propuse cu asistența Curții Europene ori a unui acord scris între Agentul guvernamental și reclamant sau reprezentantul acestuia.

Clauzele acordului se stabilesc în funcție de circumstanțele fiecărei cauze în parte și sânt coordonate în prealabil cu Guvernul și/sau cu alte autorități cărora li se atribuie pretinsa încălcare a drepturilor reclamantului. Agentul guvernamental și reclamantul pot reformula clauzele acordului până la admiterea acestuia de către Curtea Europeană, de asemenea prin coordonare prealabilă.

Astfel, părțile pot negocia condițiile de reparare a prejudiciului cauzat petiționarului prin hotărârea judecătorească prin care s-a încălcat grav un drept prevăzut de Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

Or, repararea prejudiciului cauzat printr-o hotărâre judecătorească, prin care s-a încălcat grav un drept prevăzut de Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, poate fi efectuat în primul rând prin modificarea (casarea) acesteia și numai apoi prin acordarea unei compensații pecuniare. Aceasta deoarece hotărârea judecătorească, în ordinea juridică internă are putere de lucru judecat din care rezultă efectele specifice care și pot produce consecințe nefaste și ilegale asupra subiectului în cauză.

Prin urmare, părțile interesate - Agentul guvernamental și petiționarul – Axentii Aurica, urmează să încheie un acord privind compensația pecuniară echitabilă în sensul art. 41 din Convenție.

La acest capitol, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că desfășurarea procedurii de reglementare amiabilă a cauzei, inclusiv prin compensarea pecuniară a persoanelor vizate, face parte din cercul atribuțiilor Agentului guvernamental, iar în situația din speță lipsesc careva probe care să confirme faptul că acesta din urmă, întru executarea obligațiilor la care s-a subscris Guvernul de a cere redeschiderea procedurilor la nivel intern și a remedia încălcările comise în drepturile fundamentale ale Auricăi Axentii, a efectuat acțiuni în vederea negocierii cu reclamantul a condițiilor și sumelor concrete ale satisfacției echitabile, precum o cere art. 11 alin. (3)-(4) din Legea cu privire la Agentul guvernamental nr. 151 din 30 iulie 2015.

Astfel, stabilirea la caz de către Curtea Supremă de Justiție a compensației pecuniare concrete pentru încălcarea dreptului Axentii Aurica garantat de CEDO, interferează cu atribuțiile funcționale stabilite prin Lege pentru Agentul guvernamental și riscă să depășească limitele de competențe prevăzute prin mandatul instituțional al instanței judecătorești supreme.

Mai mult, la cazul speței, Agentul guvernamental nu a prezentat în fața Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție careva propuneri certe de sume spre a fi adjuocate în beneficiul victimei încălcării, operând cu termeni generali de quantum rezonabil și sugerând așadar o limită de discreție prea mare pentru completul de judecată investit, fără ca acesta din urmă să beneficieze de posibilitatea legală să audieze opinia părților implicate în privința cuantumului despăgubirilor și să evalueze pozițiile lor.

Reieșind din cele menționate, rezultă că, acordarea satisfacției echitabile urmează a fi soluționată de către Agentul Guvernamental, în condițiile art. 11 al Legii nr. 151 din 30 iulie 2015 cu privire la Agentul guvernamental.

În această ordine de idei, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că, instanța de apel prin decizia din 04 aprilie 2013 unde s-a admis recursul SRL „Armamil-Com”, s-a casat încheierea judecătoreiei Călărași din 28 decembrie 2012 și s-a admis cererea de revizuire declarată de SRL „Armamil-Com” împotriva hotărârii judecătoreiei Călărași din 13 mai 2011 și decizia din 22 mai 2013 prin care a fost admis recursul SRL „Armamil-Com”, s-a casat încheierea judecătoreiei Călărași din 31 ianuarie 2013 și s-a admis cererea de revizuire declarată de SRL „Armamil-Com” împotriva hotărârii judecătoreiei Călărași din 05 iulie 2011, cu restituirea cauzelor la rejudecare în fond, a încălcat grav art. 6 alin.(1) CEDO.

Revizuiantul urmărea scopul de a obține o nouă reexaminare a pricinii în ordine de apel și recurs, înaintînd o cerere de recurs deghezată.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel și hotărârea instanței de fond sunt neîntemeiate, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Axentii Aurica și Cușnir Virginia, a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2014 și hotărârea Judecătoreiei Călărași din 27 martie 2014, a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 04 aprilie 2013 prin care: a fost admis recursul SRL „Armamil-Com”, s-a casat încheierea judecătoreiei Călărași din 28 decembrie 2012 și s-a admis cererea de revizuire declarată de SRL „Armamil-Com” împotriva hotărârii judecătoreiei Călărași din 13 mai 2011.

De asemeni urmează a fi casată și decizia Curții de Apel Chișinău din 22.05.2013 prin care s-a admis recursul declarat de SRL „Armamil-Com” s-a casat încheierea judecătoreiei Călărași din 31 ianuarie 2013 și s-a admis cererea de revizuire declarată de SRL „Armamil - Com” împotriva hotărârii judecătoreiei Călărași din 05 iulie 2011.

Cu pronunțarea unei noi decizii prin care: se resping recursurile declarate de SRL „Armamil-Com” împotriva încheierii judecătoreiei Călărași din 28 decembrie

2012 prin care s-a respins cererea de revizuire depusă de SRL „Armamil-Com” împotriva hotărârii judecătoreiei Călărași din 13 mai 2011 și împotriva încheierii judecătoreiei Călărași din 31 ianuarie 2013 prin care s-a respins cererea de revizuire depusă de SRL „Armamil-Com” împotriva hotărârii judecătoreiei Călărași din 05 iulie 2011.

Or, Curtea Europeană a elaborat o jurisprudență potrivit căreia dreptul de acces la un tribunal presupune, printre altele, respectarea principiului securității raporturilor juridice, principiu considerat ca fiind unul din aspectele fundamentale ale preeminenței dreptului, care cere ca atunci când instanțele judecătorești dau o apreciere finală unei chestiuni, constatarea lor să nu mai poată fi pusă în discuție (a se vedea *Brumărescu v. România*, [MC] nr. 28342/95, § 61, CEDO 1999-VII; *Roșea v. Moldova*, nr. 1/02, § 24, 22 martie 2005). Principiul securității raporturilor juridice presupune că nici o parte la proces nu este în drept să solicite revizuirea unei hotărâri care este irevocabilă și executorie, în mod arbitrar în scopul reluării procesului de judecată și o nouă soluționare a cazului, decât pentru corectarea lor de fapt și de drept.

Competența Curții Supreme de Justiție este de a corecta erorile de drept și omisiunile justiției, și nici într-un caz de a efectua o nouă reexaminare. Revizuirea nu trebuie tratată ca un recurs deghizat, și nici existența unor două păreri asupra aceleiași probleme nu poate servi temei pentru reexaminare. Excepții de la acest principiu se admit doar în cazul în care reexaminarea este necesară în virtutea circumstanțelor fundamentale și obligatorii (*Ryabykh c. Rusiei*, nr. 52854/99, § 52, 102003-IX).

Potrivit Recomandării nr. R (2000) 2 a Comitetului de Miniștri a statelor membre cu privire la reexaminarea sau redeschiderea unor cauze la nivel național în urma hotărârilor Curții Europene (adoptată de Comitetul de Miniștri la 19 ianuarie 2000 în cadrul reuniunii a 694-a a Delegațiilor Miniștrilor) se consideră că drept urmare a încălcării principiului res judicata partea lezată continuă să *sufere* consecințe negative foarte grave datorită rezultatului deciziei naționale în cauză, care nu sunt, în adecvat, remediate prin satisfacția echitabilă și nu pot fi rectificate decât prin reexaminare sau redeschidere.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Axentii Aurica și Cușnir Virginia.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 01 octombrie 2014 și hotărârea Judecătoreiei Călărași din 27 martie 2014.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 04 aprilie 2013 prin care: s-a admis recursul SRL „Armamil - Com”, s-a casat încheierea judecătoreiei Călărași din 28 decembrie 2012, s-a admis cererea de revizuire declarată de SRL „Armamil - Com” împotriva hotărârii judecătoreiei Călărași din 13 mai 2011.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău 22 mai 2013 prin care: s-a admis recursul SRL „Armamil - Com” s-a casat încheierea Judecătoreiei Călărași din

31ianuarie 2013, s-a admis cererea de revizuire declarată de SRL „Armamil - Com” împotriva hotărârii judecătorei Călărași din 05 iulie 2011.

*Se pronunță o nouă decizie prin care:*

Se resping recursurile declarate de SRL „Armamil - Com” și se mențin încheierile judecătorei Călărași din 28 decembrie 2012 și 31 ianuarie 2013 prin care s-au respins cererile de revizuire depuse de SRL „Armamil - Com” asupra hotărârii judecătorei Călărași din 13 mai 2011 și 05 iulie 2011.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,  
Judecătoria

Valeriu Doagă

Tamara Chișca-Doneva

Maria Ghervas

Mariana Pitic

Nicolae Craiu